PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Calgary

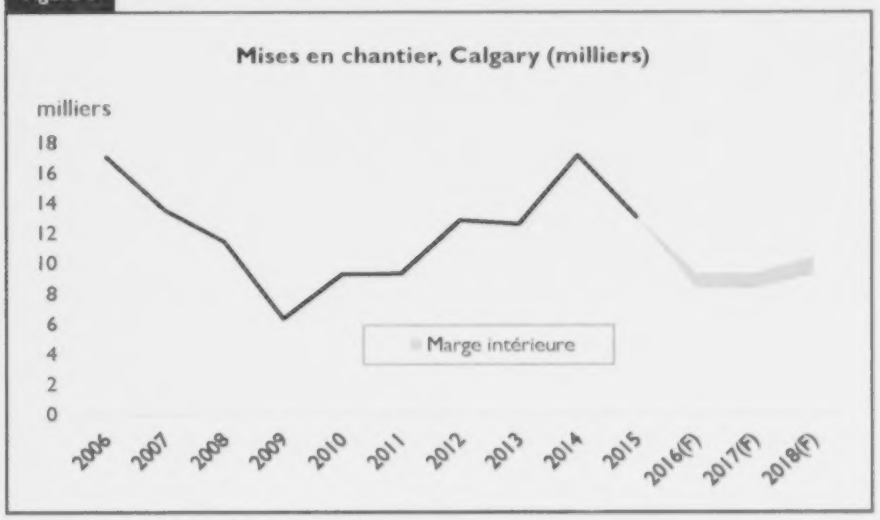
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le nombre de mises en chantier, tous types d'habitations confondus, devrait demeurer relativement bas en 2016 et 2017, avant d'augmenter en 2018.
- Aucun changement important n'est prévu pendant l'horizon prévisionnel en ce qui concerne les ventes MLS®[2].
- Le taux d'inoccupation des appartements expressément destinés à la location devrait rester au-dessus des moyennes historiques.

Figure 1



Source : SCHL, (F) : Prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

[2] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : les mises en chantier, tous types d'habitations confondus, devraient rester sous les moyennes historiques en 2017 avant d'augmenter en 2018
3 Marché des logements existants : le rythme des ventes devrait s'accélérer progressivement au cours de la période de prévisions
4 Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait progresser et atteindre un sommet en plus de 25 ans
6 Tendances économiques : les pertes d'emplois auront des répercussions sur la demande de logements
6 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : les mises en chantier, tous types d'habitations confondus, devraient rester sous les moyennes historiques en 2017 avant d'augmenter en 2018

En 2016, le rythme de la construction d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a souffert du ralentissement de l'activité économique. À la fin août 2016, le cumul des mises en chantier se chiffrait à 742, soit une baisse de 35 % par rapport à la période correspondante un an plus tôt. Les pertes d'emplois à temps plein et la croissance démographique plus lente ont contribué à une baisse de la demande de logements. Ces facteurs, ainsi que l'augmentation de l'offre sur les marchés de la revente et du neuf, feront que le nombre de mises en chantier restera sous les niveaux enregistrés en 2015. Au total, entre 8 300 et 9 300 habitations seront mises en chantier en 2016, comparativement à 13 033 en 2015.

Une reprise économique graduelle est prévue tout au long de l'horizon prévisionnel à mesure que les cours du pétrole se stabiliseront à des niveaux plus élevés. Il est cependant prévu que les constructeurs s'abstiendront de mettre en chantier de nouveaux ensembles et se concentreront sur la vente de logements invendus. Comme les stocks ont dépassé les moyennes historiques en 2016 et devraient rester élevés l'année suivante, les mises en chantier devraient également se situer entre 8 300 et 9 300 en 2017. De plus, l'offre sur le marché de la revente concurrencera les stocks d'habitations neuves et procurera d'autres options de logement aux acheteurs potentiels. Bien qu'une amélioration de la croissance de l'emploi, des revenus et de la population soit prévue, il faudra peut-être attendre un certain temps avant qu'elle ne se traduise par une hausse importante des ventes d'habitations neuves. En 2018, les constructeurs pourraient avoir l'occasion d'accroître leur production alors que la demande de logements s'intensifiera et que les stocks d'habitations neuves diminueront. Les mises en chantier devraient se situer entre 9 200 et 10 400 en 2018.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

En 2016, il est prévu que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera pour la deuxième année consécutive. Après huit mois, 2 124 logements ont été mis en chantier, soit une baisse de 24 % par rapport à la même période en 2015. D'importantes pertes d'emplois ont été enregistrées dans divers secteurs de l'économie, en particulier celui de l'énergie. L'offre d'habitations sur le marché de la revente a également augmenté, alors que les acheteurs ont profité de la baisse des prix. Après avoir atteint 4 138 en 2015, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait diminuer pour se situer entre 3 200 et 3 400 en 2016. La demande de maisons individuelles neuves devrait s'améliorer quelque peu en 2017 et 2018. Dans le segment des maisons individuelles, contrairement à celui des logements collectifs, les stocks et le nombre de logements en construction ont été relativement bas, ce qui donnera l'occasion aux constructeurs d'accroître leur production à mesure que la demande s'améliorera. Les conditions du marché du travail devraient se renforcer à mesure que d'autres emplois seront créés. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se situera entre 3 400 et 3 600 en 2017 et entre 3 900 et 4 100 en 2018.

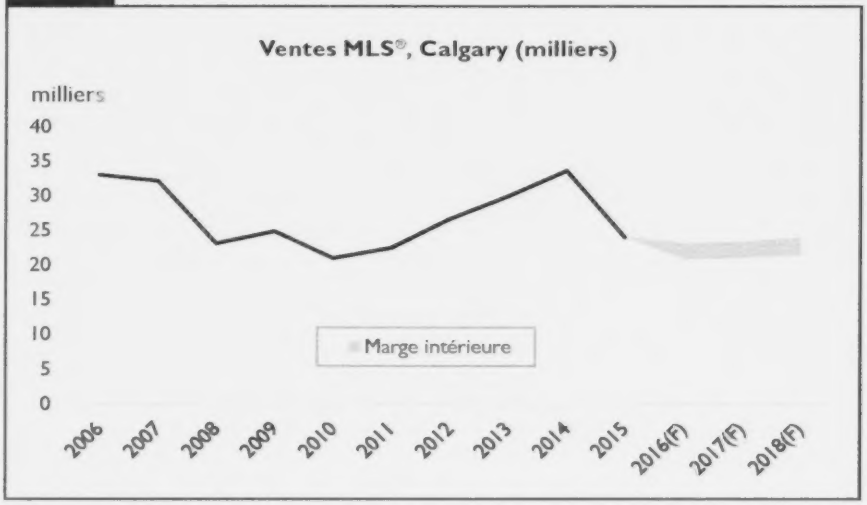
Les stocks de maisons individuelles achevées et invendues (y compris les logements construits sans commande et les maisons modèles) ont été relativement bas cette année. En août, les stocks de maisons individuelles s'élevaient à 341, une hausse de 2 % par rapport à la même période un an plus tôt, mais ils sont inférieurs à la moyenne mensuelle des dix années précédentes, qui est de 451. Bien des logements achevés ont rapidement trouvé preneur, surtout grâce aux ventes sur plan, ce qui a limité le nombre de logements venant grossir les stocks. Pour le reste de 2016 et le

début de 2017, aucune hausse rapide des stocks de maisons individuelles n'est prévue, puisque le nombre de logements en construction a diminué. En août, 2 090 maisons individuelles étaient en construction, soit une baisse de 24 % par rapport à août 2015.

Le rythme des mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et les appartements) a ralenti en 2016, après avoir connu un surcroît d'activité en 2014 et 2015. Le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs se chiffrait fin août à 3 569, soit une baisse de 38 % par rapport aux 5 731 logements mis en chantier durant la même période un an plus tôt. Les stocks de logements collectifs vont croissant depuis le début de 2015. Comme le nombre de logements en construction a été élevé et que la demande de logements s'est affaiblie, la pression à la hausse sur les stocks devrait se maintenir pour le reste de 2016 et en 2017. En outre, le taux d'inoccupation des appartements devrait afficher une nouvelle augmentation en 2016 par rapport au taux élevé déjà enregistré en octobre 2015. Après avoir atteint 8 895 en 2015, les mises en chantier de logements collectifs devraient se situer entre 5 300 et 5 700 en 2016 et entre 5 100 et 5 500 en 2017. En 2018, la construction de logements collectifs devrait croître avec la baisse de l'offre de logements collectifs (y compris les stocks invendus et les logements en construction) et des inscriptions courantes sur le marché de la revente. Les mises en chantier de logements collectifs devraient se situer entre 5 600 et 6 000 en 2018.

Les stocks de logements collectifs pour propriétaires-occupants ont atteint des niveaux élevés : 878 en août 2016, soit près du triple par rapport à août 2015; ils se chiffraient alors à 295. Les stocks de logements collectifs ont enregistré une hausse rapide en 2016, alors qu'une plus faible proportion de logements neufs a été écoulée à l'achèvement. Après les huit premiers mois de 2016, 76 % des logements ont trouvé preneur à leur achèvement, comparativement à 91 % pour la période correspondante en 2015. En raison d'un marché de la revente bien approvisionné et d'un marché du travail qui s'affaiblit, la demande de logements collectifs ralentit. Malgré la hausse marquée des stocks de logements collectifs enregistrée depuis le début de l'année, des gains supplémentaires sont encore attendus dans les mois à venir.

Figure 2



Source : ACL (P) ; SCHL Prévision

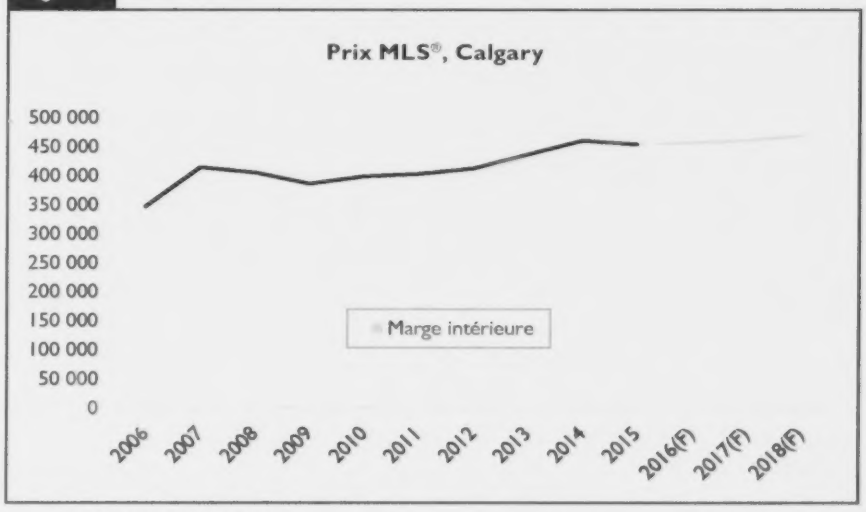
Le nombre de logements en construction se situe bien au-dessus des moyennes historiques et il exercera une pression à la hausse sur les stocks. Malgré une baisse de 24 % en glissement annuel, il restait encore 8 845 logements collectifs en construction en août. Comme on ne prévoit pas de redressement rapide de la demande de logements cette année, nombre de ces logements viendront probablement grossir les stocks une fois achevés.

Marché des logements existants : le rythme des ventes devrait s'accélérer progressivement au cours de la période de prévisions

En 2016, les ventes résidentielles MLS® sont en voie de baisser pour la deuxième année de suite; elles devraient se situer entre 20 800 et 23 200 transactions. Après huit mois, les ventes se chiffraient à 15 856 en 2016, soit une baisse de 10 % par rapport aux 17 592 conclues en 2015. Bien que des baisses aient été enregistrées parmi tous les types d'habitations, la diminution a été plus marquée au sein des maisons en rangée et des appartements. La baisse marquée du nombre d'emplois à temps plein a entraîné une diminution de la demande de logements. La migration vers la région et la croissance des revenus ont également ralenti, alors que le taux de chômage a atteint un sommet sur plus de 15 ans. Bien que plusieurs facteurs économiques et démographiques fondamentaux aient faibli, les acheteurs pourront encore tirer profit de taux hypothécaires relativement bas.

Parce que la hausse des cours du pétrole devrait assurer un appui supplémentaire à l'industrie pétrolière, la demande de logements devrait être plus forte en 2017 et 2018. Non seulement l'accroissement des investissements énergétiques stimulera-t-il l'emploi dans les industries du pétrole et du gaz naturel, mais il contribuera aussi à la création d'emplois dans d'autres secteurs non liés à l'énergie. La hausse des cours du pétrole permettra de réduire l'incertitude économique et d'améliorer la confiance des consommateurs. Selon les prévisions, les ventes MLS® de propriétés résidentielles devraient se chiffrer entre 21 000 et 23 400 en 2017 et entre 21 400 et 24 000 en 2018.

Figure 3



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

En août, le total des inscriptions courantes dans la ville de Calgary affichait une hausse de 8 % par rapport au même mois en 2015. L'accroissement de l'offre a élargi l'éventail de choix pour les acheteurs potentiels, qui subissent moins de pression pour prendre rapidement une décision d'achat. Le segment des appartements a notamment connu une forte croissance en août, avec des inscriptions courantes affichant une augmentation de plus de 28 % sur douze mois. L'accroissement de l'offre sur le marché de la revente a aussi eu des répercussions sur l'activité du marché du neuf, puisque les constructeurs livrent concurrence aux logements existants. Malgré la hausse du nombre d'inscriptions courantes d'une année à l'autre, la tendance est à la baisse.

Bien que le ralentissement des ventes ait contribué à l'augmentation des inscriptions courantes en 2016, le nombre de nouvelles inscriptions est resté semblable à celui de l'an passé. À la fin août 2016, il y avait 30 695 nouvelles inscriptions, comparativement à 30 719 un an plus tôt. Calgary a connu une croissance des prix faible et une augmentation du nombre de jours que passent les habitations sur le marché. Par conséquent, il se peut que de nombreux propriétaires attendent que les conditions du marché s'améliorent avant de mettre leur maison en vente.

Les prix des logements n'ont pas été bien soutenus par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux à Calgary cette année. Au 31 août 2016, le prix de vente MLS® moyen des propriétés résidentielles était de 462 083 $, soit 1 % de plus que celui de 456 807 $ enregistré à la même date l'année précédente. Le prix moyen a affiché un gain modeste sur douze mois, mais cette augmentation n'était pas attribuable à la pression du marché. Un changement de composition a été observé en raison de la diminution de la proportion de ventes d'appartements et de la hausse des ventes de logements individuels. D'autres indices de prix permettant de comparer les ventes d'habitations semblables indiquent que les prix ont baissé par rapport à 2015. La conjoncture du marché s'est montrée largement favorable aux acheteurs cette année. En 2016, il est prévu que le prix moyen se situera entre 454 400 $ et 459 600 $.

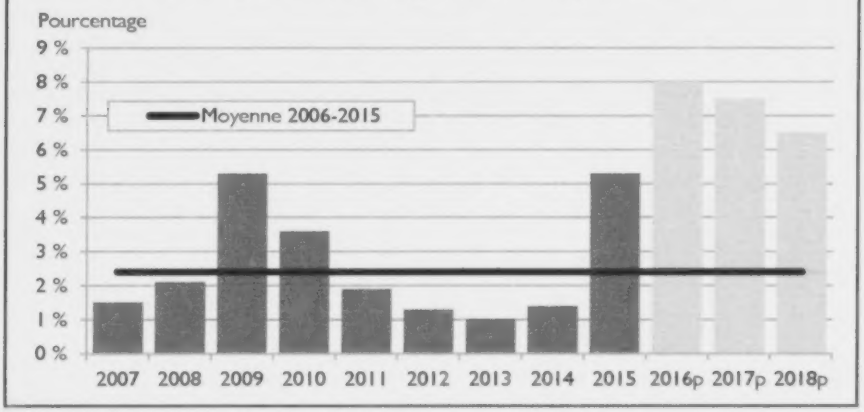
Tout au long de 2017 et jusqu'en 2018, les conditions du marché de la revente devraient s'améliorer progressivement et devenir plus équilibrées. L'équilibre devrait être atteint sur le marché des maisons individuelles avant les autres segments du marché. Après avoir atteint un niveau élevé, l'offre sur le marché de la revente ralentira, alors que la demande de logements s'intensifiera progressivement. Les prix des habitations continueront donc de subir des pressions à la hausse. Le prix de vente MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait se situer entre 458 400 $ et 463 600 $ en 2017, et entre 466 300 $ et 471 700 $ en 2018.

Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait progresser et atteindre un sommet en plus de 25 ans

Il est prévu que le taux d'inoccupation s'élèvera en octobre 2016 et atteindra 8 %, alors qu'il s'établissait à 5,3 %

Figure 4

Le taux d'inoccupation des appartements restera au-dessus des normes historiques tout au long de l'horizon prévisionnel



Source : SCHL, prévisions de la SCHL (p), enquêtes d'octobre

en octobre 2015. Les conditions du marché du travail se sont détériorées, alors que des pertes d'emplois ont été enregistrées dans de nombreux secteurs différents. De plus, le taux de chômage ne s'est pas seulement accru, il dépasse aussi la moyenne nationale. Cette hausse aura une incidence sur la migration – une source importante de demande locative – puisque l'émigration s'effectuera vers d'autres régions où les perspectives d'emploi sont meilleures. L'achèvement de logements neufs destinés expressément à la location et de logements du marché locatif secondaire exercera aussi une pression à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si les prévisions indiquent que le taux d'inoccupation reculera en 2017 et 2018, il devrait tout de même rester au-dessus des moyennes historiques. L'amélioration graduelle des conditions économiques contribuera à soutenir la croissance de l'emploi et de la population. Cependant, l'offre de logements locatifs neufs empêchera les taux d'inoccupation d'afficher de fortes baisses. Les propriétaires continueront de proposer des mesures incitatives et des baisses de loyer pour attirer et conserver les locataires, bien qu'à un degré moindre que les années précédentes. Le taux d'inoccupation devrait atteindre 7,5 % en octobre 2017 et 6,5 % en octobre 2018.

Il est prévu que le loyer moyen diminuera en octobre 2016 et 2017. En raison des forts taux d'inoccupation, les propriétaires et les locateurs continueront d'offrir des mesures incitatives et des baisses de loyer pour aider à combler les logements vacants. Les logements de deux chambres devraient se louer en moyenne 1 270 $ en octobre 2016 et 1 260 $ en octobre 2017. En 2018, le taux d'inoccupation devrait descendre, mais rester au-dessus des normes historiques. Il sera ainsi plus difficile pour les propriétaires et les locateurs d'augmenter les loyers. Selon les prévisions, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'établira à 1 260 $ en octobre 2018.

Après les huit premiers mois de l'année, 1 446 logements du marché locatif étaient achevés, alors que 2 052 autres étaient en construction en août. Même si certains logements locatifs ne feront plus partie de l'offre de logements existants en raison de démolitions, de conversions en copropriété ou de rénovations, une expansion de l'univers des logements expressément destinés à la location est encore prévue selon l'enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2016 par la SCHL. Les locataires potentiels disposeront

Figure 5

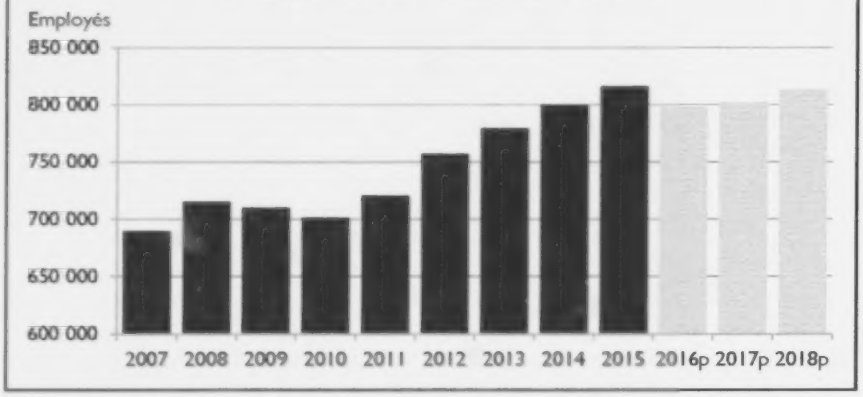
Le loyer moyen devrait diminuer, alors que les taux d'inoccupation grimperont bien au-dessus des moyennes historiques

Source : SCHL, prévisions de la SCHL (p), enquêtes d'octobre

d'un plus vaste choix d'appartements en copropriété appartenant à des investisseurs. Une augmentation est prévue dans ce secteur du marché locatif secondaire par rapport à l'année précédente. À la fin août, 2 866 appartements en copropriété étaient achevés, dont une part approvisionnera sans doute le marché locatif secondaire. L'accroissement de l'offre de logements locatifs, tant sur le marché des logements construits expressément pour la location que sur celui des logements locatifs secondaires, devrait exercer une pression à la hausse sur les taux d'inoccupation cette année.

Figure 6

Après un recul prévu en 2016, la croissance de l'emploi devrait rester faible en 2017



Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL (p)

Tendances économiques : les pertes d'emplois auront des répercussions sur la demande de logements

À Calgary, après s'être accru pendant cinq années consécutives, l'emploi est en voie de tomber de 22 % en 2016, pour s'établir à 798 000 employés. En particulier dans le secteur pétrolier et gazier, les pertes d'emplois sont principalement attribuables à l'effet de la faiblesse des cours pétroliers. Les effets de la baisse des cours du pétrole ne se sont pas limités à l'industrie de l'énergie; ils ont touché de nombreux autres secteurs de l'économie de Calgary. En août, l'emploi total avait chuté de près de 20 000 postes par rapport au même mois un an plus tôt. Le nombre d'emplois à temps plein a diminué de 37 000 et celui des emplois à temps partiel a augmenté de 17 000. La demande de main-d'œuvre restera modérée pour le reste de l'année 2016, alors que les entreprises s'adapteront à l'affaiblissement de la conjoncture économique.

Une croissance de l'emploi positive – quoique faible – est prévue en 2017 et 2018. Les conditions économiques devraient s'améliorer progressivement à mesure que les cours du pétrole se stabiliseront à des niveaux plus élevés. L'emploi devrait augmenter légèrement et atteindre 802 000 employés en 2017, et 813 200 en 2018.

Le marché du travail de Calgary a continué de s'affaiblir en 2016 en raison de la réduction des dépenses et des effectifs par les employeurs à cause du ralentissement de l'activité économique. Le nombre désaisonnalisé de chômeurs s'est accru en août pour se chiffrer à plus de 79 000 personnes, soit 30 % de plus qu'un an auparavant, et le taux de chômage a atteint 9 % et dépassé les normes historiques. Les taux de chômage élevés devraient garder la hausse des salaires à un niveau modeste et ralentir la migration nette, puisque la migration s'effectuera vers d'autres régions où l'activité économique est plus vigoureuse.

Il est prévu que la croissance démographique de Calgary restera relativement faible pendant l'horizon prévisionnel. La détérioration des conditions du marché du travail devrait ralentir la migration nette, qui a été un puissant facteur de croissance démographique au cours des années précédentes. La population devrait augmenter de 1,7 % pour se chiffrer à 1 464 600 personnes en 2016, puis croître encore de 1,6 % pour s'établir à 1 488 500 en 2017. Les conditions économiques devraient s'améliorer en 2018, et la population poursuivra sa progression pour atteindre 1 514 300, soit une hausse de 1,7 % par rapport à l'année précédente.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

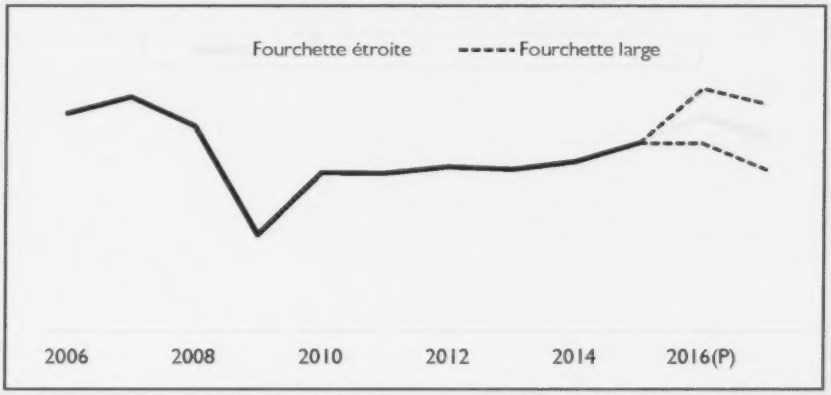
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

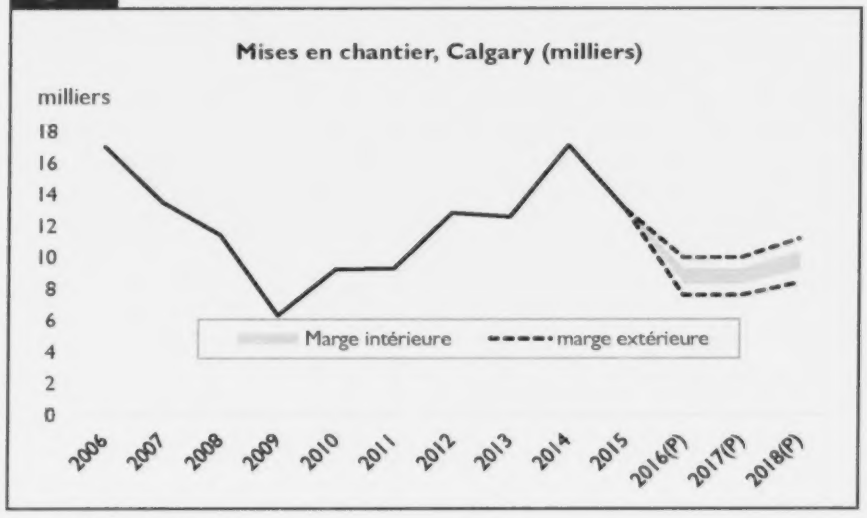
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	L'emploi devrait reculer en 2016 et connaître une très faible progression en 2017, ce qui influencera la demande de logements.
Revenu	La dégradation des conditions du marché du travail entraînera un ralentissement de la croissance des revenus et aura une incidence sur la demande de logements.
Population	La demande de logements diminuera à mesure que la croissance démographique passera en deçà des normes historiques.
Marché de la revente	Le marché du neuf a fait face à la concurrence du marché de la revente, sur lequel le nombre d'inscriptions courantes s'est accru, ce qui a eu pour effet de ralentir les mises en chantier.
Offre de logements collectifs neufs	Une diminution du nombre de mises en chantier de logements collectifs est à prévoir, car les stocks sont élevés.

Risques associés aux prévisions

Les présentes prévisions comportent des risques favorables et défavorables qui créent une certaine incertitude. Ces risques sont énoncés ci-dessous et sont contenus dans les limites inférieures et supérieures des fourchettes de prévisions pour les mises en chantier, les ventes MLS® et les prix MLS®.

- Une amélioration rapide des facteurs économiques et démographiques fondamentaux et une diminution des stocks pourraient stimuler le nombre total de mises en chantier. Par contre, si les conditions économiques se dégradent et que l'offre sur les marchés du neuf et de la revente demeure forte, la demande d'habitations neuves pourrait aussi baisser. En raison de cette incertitude, le nombre total de mises en chantier d'habitations pourrait se situer entre 7 600 et 10 000 en 2016 et 2017, puis entre 8 400 et 11 200 en 2018.

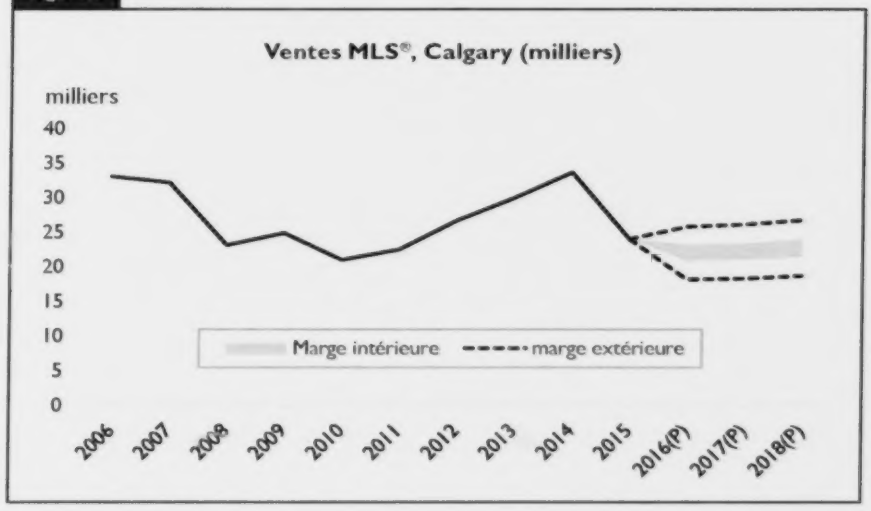
Figure 7



Source : SCHL, (P) : Prévision

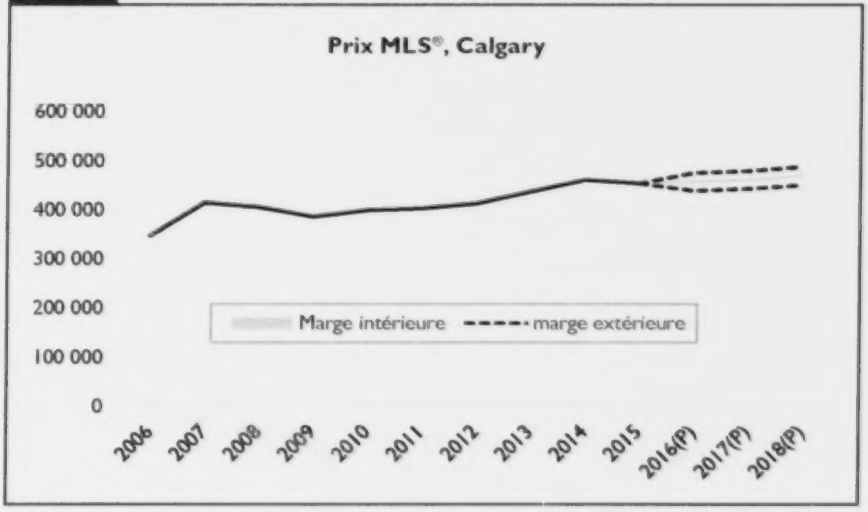
- La demande sur le marché des logements existants pourrait être touchée si les cours du pétrole ne se stabilisent pas à des niveaux plus élevés et si la reprise économique prend plus de temps que prévu. Par ailleurs, une augmentation du cours du pétrole plus rapide que prévu pourrait causer une forte amélioration des conditions du marché du travail. Ainsi, les ventes résidentielles MLS® se situeraient entre 18 200 et 25 800 en 2016, entre 18 300 et 26 100 en 2017, et entre 18 700 à 26 700 en 2018.
- Le prix moyen pourrait se chiffrer entre 438 800 $ et 475 200 $ en 2016, entre 442 700 $ et 479 300 $ en 2017, et entre 450 400 $ et 487 600 $ en 2018. Si l'activité économique ne s'améliore pas en raison de cours du pétrole obstinément bas et que l'offre s'accroît sur les marchés du neuf et de la revente, les prix des habitations pourraient baisser. À l'inverse, si les conditions économiques s'améliorent, si la croissance de l'emploi et des revenus se concrétise rapidement et si l'offre de logements diminue, le prix moyen pourrait augmenter.

Figure 8



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

Figure 9



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts

hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions
RMR de Calgary
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	6 402	6 494	4 138	3 200	3 400	3 400	3 600	3 900	4 100
Logements collectifs	6 182	10 637	8 895	5 300	5 700	5 100	5 500	5 600	6 000
Tous types de logements confondus	12 584	17 131	13 033	8 300	9 300	8 300	9 300	9 200	10 400
Marché de la revente									
Ventes MLS®	29 954	33 615	23 994	20 800	23 200	21 000	23 400	21 400	24 000
Prix MLS® moyen ($)	437 036	460 584	453 814	454 400	459 600	458 400	463 600	466 300	471 700
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,0	1,4	5,3	8,0	7,5	6,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 224	1 322	1 332	1 270	1 260	1 260
Indicateurs économiques						
Population	1 357 845	1 405 967	1 439 756	1 464 600	1 488 500	1 514 300
Nombre annuel d'emplois	779 600	799 500	815 800	798 000	802 000	813 200

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

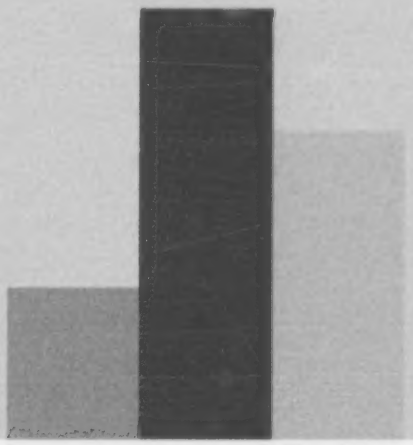
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64341_2016_B02